

Protecting Wisconsin Consumers for 75 Years

Dueño/Inquilino: Cambio de propiedad

Cuando una unidad de alquiler cambia de dueño en medio de un contrato de arrendamiento, el nuevo dueño tiene que observar todos los términos del contrato de arrendamiento existente (a menos en casos de ejecución hipotecaria o bancarrota). El nuevo dueño no puede hacer cambios (a menos cambios menores a las reglas) hasta que se vence el contrato de arrendamiento. Cuando inquilinos están de mes-a-mes, el dueño puede cambiar la cantidad de alquiler u otros términos del contrato de arrendamiento por dar un aviso escrito por lo menos 28 días antes del inicio del periodo de alquiler cuando se pondrán en efecto los cambios.

Inquilinos tienen que ser notificados de cualquier cambio en el nombre o dirección del dueño/manager, la persona para contactar para mantenimiento y la persona que acepte papeles legales. El dueño tiene que enviar o entregar aviso escrito para cada cambio dentro de (10) días laborales después de que ocurra el cambio.

Ejecución Hipotecaria/Bancarrota

Dueños que están teniendo problemas financieros pueden terminar en ejecución hipotecaria en la propiedad que alquilan a los inquilinos o incluso pueden declararse en bancarrota. Inquilinos que alquilan de dueños en problemas financieras pueden estar sorprendidos de repente averiguar que su dueño ya no es el dueño. Inquilinos también pueden descubrir que recuperar su depósito de seguridad de su dueño antiguo puede ser difícil, si no imposible.

En caso de ejecución hipotecaria o bancarrota, los derechos del inquilino cesan cuando los derechos del dueño lo hacen. Sin embargo, si el inquilino paga la cantidad de alquiler adeudado y el banco (en una ejecución hipotecaria) o administrador/síndico (en una bancarrota) acepte el dinero del inquilino, el inquilino tendrá por lo menos un contrato de mes-a-mes con esta entidad.

Inquilinos que aprenden que sus dueños están en mora en una hipoteca o ya están en ejecución hipotecaria a menudo están confundidos acerca de quién tiene derecho al dinero del

alquiler. Si usted sospecha que su propiedad de alquiler está en ejecución hipotecaria o va a ejecución hipotecaria, continúe haciendo sus pagos de alquiler como requerido según su contrato de arrendamiento. Recuerde que usted todavía está comprometido con un contrato con su dueño hasta que se vence su contrato de arrendamiento por eso es importante seguir haciendo los pagos de alquiler a su dueño a menos que se le dirigen de otra manera por el tribunal o por un agente manejando la ejecución hipotecaria.

Usted puede determinar si su propiedad de alquiler está en ejecución hipotecaria por ponerse en contacto con el Secretario Judicial de su condado. También, usted puede verificar en el internet en el sitio acceso del Tribunal de Circuito de Wisconsin al: wcca.wicourts.gov.

Si usted encuentra que su propiedad de alquiler está en ejecución hipotecaria, puede ponerse en contacto con el parte en ejecución hipotecaria para determinar como la ejecución

hipotecaria podría afectar a su contrato de alquiler.

Una vez que el prestamista le da un aviso por escrito de incumplimiento al dueño, el prestamista tiene el derecho de recibir el alquiler directamente de los inquilinos. Prestamistas tienen que dar aviso por escrito a los inquilinos, y típicamente lo hacen por carta, aviso publicado en la propiedad o personalmente.

Inquilinos con un “preaviso” acerca de una ejecución hipotecaria pendiente pueden intentar a ponerse en contacto con el prestamista para pedir permanecer como inquilino. Desafortunadamente, la mayoría de bancos e instituciones financieras no están interesados en ser dueños. Por lo tanto, la solicitud puede no ser concedido. De hecho, tienen el derecho de solicitar que el inquilino desocupa lo más pronto que sea posible una vez que la ejecución hipotecaria esta completado por una venta.

En algunos casos, bancos o instituciones financieras ofrecerán una recompensa en efectivo al inquilino para mudarse dentro de dos semanas y dejar la propiedad limpia y lista para una nueva ocupación. Esto se llama “efectivo para llaves”, una transacción que los inquilinos pueden no estar ni siquiera conscientes de que sea una opción para preguntar.

Inquilinos que retienen alquiler de un dueño/propietario pueden terminar siendo desalojados. Tener un desalojo en su record puede hacerlo difícil si no

imposible asegurar un alquiler nuevo.

Depósito de Seguridad

Dueños tienen que devolver un depósito de seguridad, menos cualquier cantidad retenida por el dueño, en persona o por correo a la última dirección conocida del inquilino dentro de 21 días después de cualquiera de lo siguiente:

- Si el inquilino desocupe el local en la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, la fecha en que vence el contrato de arrendamiento.
- Si el inquilino desocupa el local o esta desalojado antes de la fecha de terminación del contrato de alquiler, la fecha en que se vence el contrato de alquiler o, si el dueño vuelve a alquilar el local antes de que se termine el contrato de alquiler del inquilino, la fecha en que comienza la ocupación del nuevo inquilino.
- Si el inquilino desocupa el local o esta desalojado después de la fecha de terminación del contrato de alquiler, la fecha en que el dueño se entera que el inquilino ha desocupado el local o ha sido removido del local bajo s. 799.45 (2), Stats.

Si el dueño falla en devolver el depósito o un declaración detallada por escrito de las deducciones al inquilino dentro de 21 días, el inquilino puede demandar al dueño por doble la cantidad del depósito más los costos del corte y cuotas razonables del abogado.

En los casos del cambio de propiedad, la posesión del depósito de seguridad depende de los términos de la venta. Usted puede ponerse en contacto con el nuevo dueño para ver si tiene posesión de su depósito de seguridad. Si el nuevo dueño no lo tiene, póngase en contacto con el dueño anterior para discutir la devolución de su depósito de seguridad.

En casos de propiedades en ejecución hipotecaria, los dueños pueden fallar a devolver el depósito de seguridad. La única opción para un inquilino intentar a conseguir su depósito de seguridad de nuevo es presentar una demanda civil en el tribunal de reclamos menores contra el dueño que está en ejecución hipotecaria.

Reparaciones y mantenimiento mientras pagando al banco

A pesar de que el banco está recibiendo los pagos de alquiler, todos los demás derechos y responsabilidades que el dueño/propietario tiene con respecto a los inquilinos permanecen en su lugar. Hasta que el banco realmente ejecuta, el dueño sigue siendo el dueño. Esto puede resultar en problemas si el inquilino necesita que se haga reparaciones o mantenimiento en la unidad de vivienda, Sin una fuente de ingresos de la propiedad en alquiler, dueños pueden ser no capaces o no dispuestos a mantenerlo. Sin embargo, dueños tienen que mantener la unidad en alquiler en una condición ajuste y habitable. La institución financiera no está obligada explícitamente a

asumir los deberes de mantenimiento del dueño. A menos que exista una ley local específica al contrario, el derecho del banco de recibir dinero de alquiler no convierte al banco en el dueño para los propósitos de mantener la propiedad.

Si usted tiene que notificar al banco de reparaciones necesitadas a su unidad en alquiler, sea lo más específico que sea posible. Podría tener que explicar que el problema podría empeorar y más costoso al dueño si no se resuelve de inmediato. También, mencione cualquier potencial para lesión. Un agujero en la alfombra de la escalera podría causar a alguien tropezarse y caerse, haciendo el dueño responsable para cualquier lesión. Los dueños también son sensibles a los problemas de seguridad. Así que, asegúrese de señalar cualquier riesgo de seguridad creado por su problema, tal como una cerradura rota o luz defectuosa del pasillo. Finalmente, si el problema afecta a otros inquilinos, asegúrese enfatizarlo también.

Tiene que considerar reportar su dueño al inspector de edificios local o a la agencia de vivienda porque algunos problemas menores pueden violar a códigos locales de construcción o vivienda. Llame a la agencia que regula estos códigos en su área para averiguar si alguna violación podría estar presente. Usted puede encontrar su información de contacto por buscar bajo los listados las del gobierno de la ciudad o condado en el directorio telefónico. Oficiales de la agencia deben poder explicar si su

problema viola códigos locales y podrían poder tomar acción contra su dueño.

Si las condiciones se deterioran hasta el punto donde la vivienda ya no es habitable, inquilinos podrían encontrarse atorados entre un dueño que no tiene la habilidad ni los recursos de cuidar la propiedad, y un banco que no tiene la obligación de hacerlo. No pagar al banco no es muy probable resultar en mantenimiento ni reparaciones a la propiedad. Es más probable resultar en un aviso de desalojo. Para más información, o para presentar una queja, visite nuestra página web o comuníquese con el Departamento de Protección al Consumidor.

**Departamento de
Protección al Consumidor
2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison WI 53708-8911**

**CORREO ELECTRÓNICO:
DATCPHotline@wi.gov**

**SITIO DE INTERNET:
datcp.wi.gov**

(800) 422-7128

FAX: (608) 224-4677

TTY: (608) 224-5058